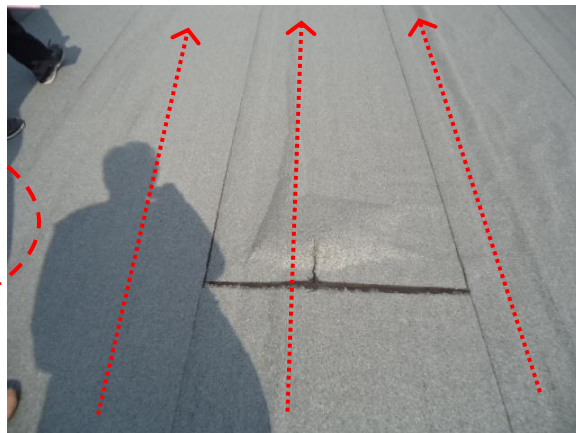
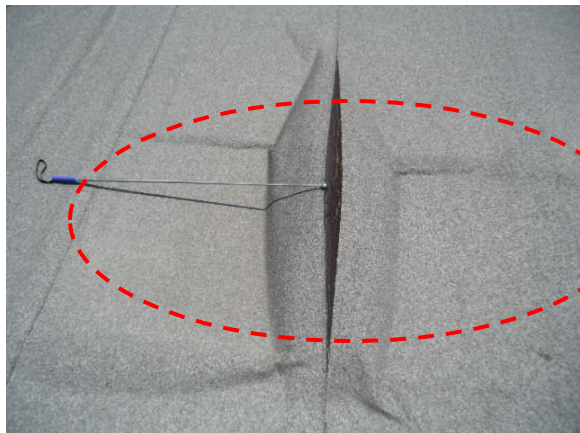


建物劣化診断調査結果

■ 屋根関連 （屋上 陸屋根）

当該箇所は、露出アスファルト防水にて施工されております。平面部・立上り部共に膨れや浮きが多く見受けられ、一部ジョイント部から防水層裏側へ雨水の侵入箇所が確認されました。また断熱部の目地部での浮きが確認されました。経年相当以上に劣化が進行しており、早急に防水改修を行うことを推奨いたします。



屋根現況

■ 屋根関連（屋上パラペット天端・集会室・小庇・ルーフバルコニー等）

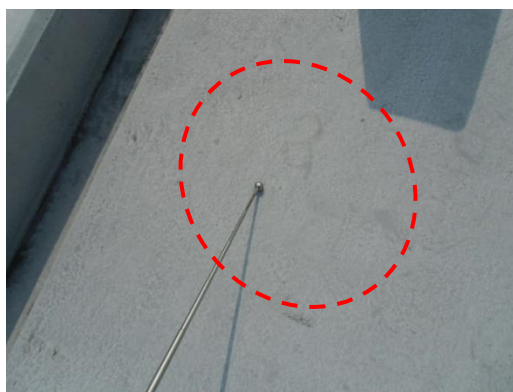
現状ルーフバルコニーは屋上と同じ露出断熱アスファルト防水です。劣化は同様に膨れがかなり目立ちます。シート破断やメクレ等が確認されています。今回の工事においては、パラペット天端等はウレタン防水（メッシュ入り）工法で対応し、・小庇天端も防水して頂くことを推奨します。



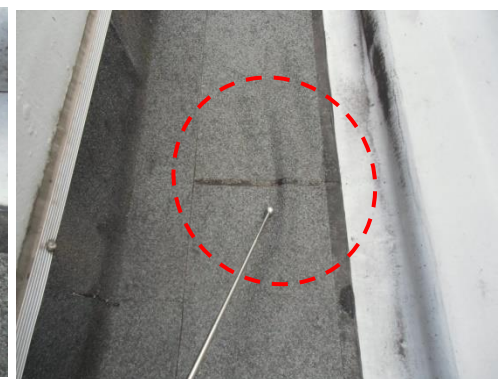
屋上パラペット天端 現況



集会室屋根 現況



小庇 現況



ルーフバルコニー 現況

■ 外壁関連（タイル・吹付け面）

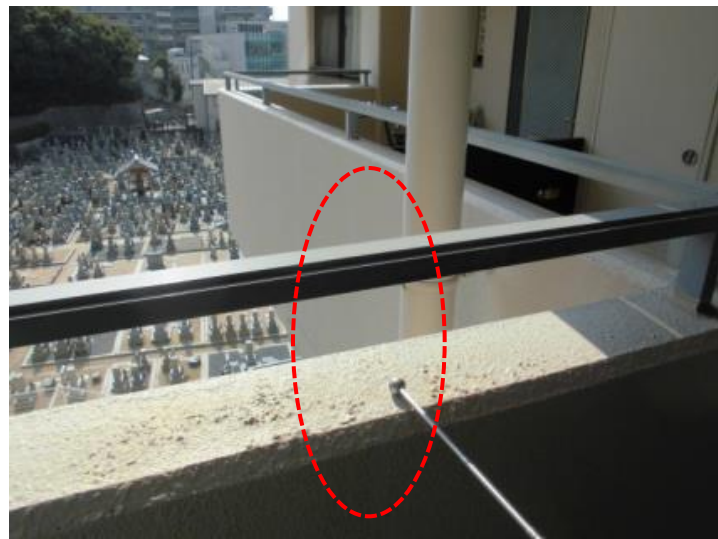
現状、下地調整材の上にタイル・吹付けが施工されている。劣化状況としては、チョーキングや変退色が顕著であり、塗膜そのものの亀裂が多数認められる。躯体コンクリートの亀裂に追従出来ずに発生した塗膜の亀裂も多数認められます。既存塗膜は硬質のため、躯体コンクリートのひび割れに追従することはできません。ひび割れをそのまま放置すると、開口部廻りや亀裂周辺で発生している塗膜の浮きと同様で、亀裂から雨水が浸入し、塗膜の浮きや剥離が発生します。



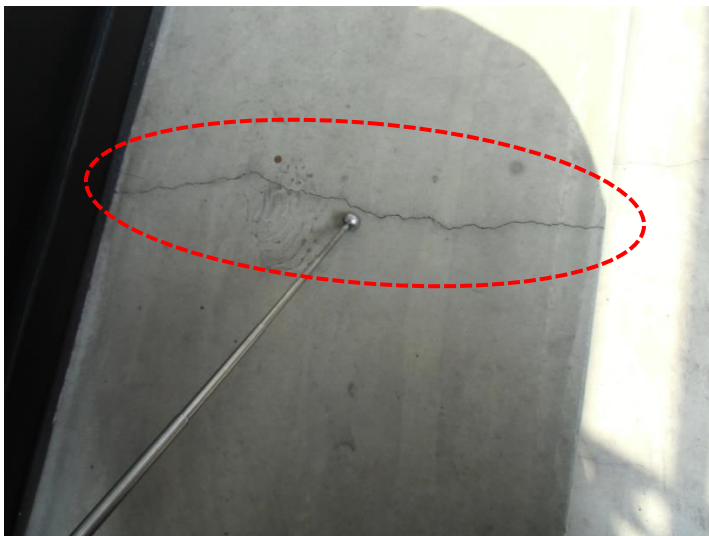
外観 全景



亀裂に拠る吹付けの塗膜劣化

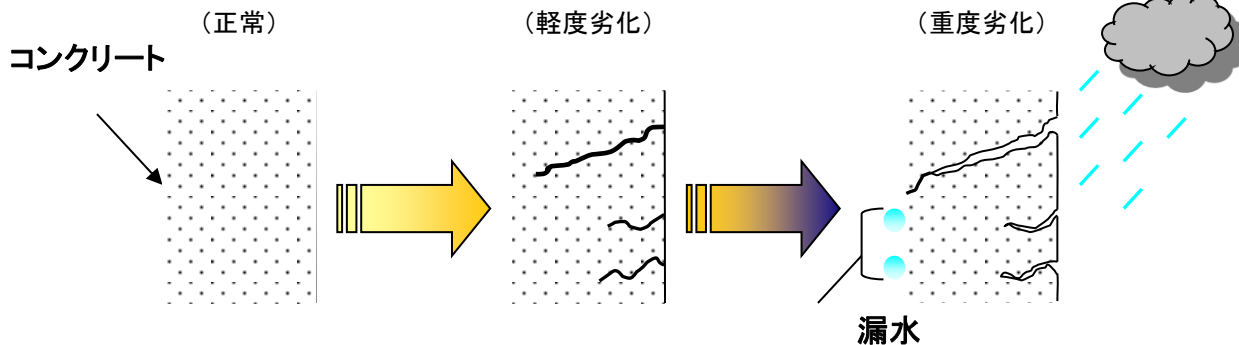


コンクリート手摺部等の亀裂に拠る塗膜劣化



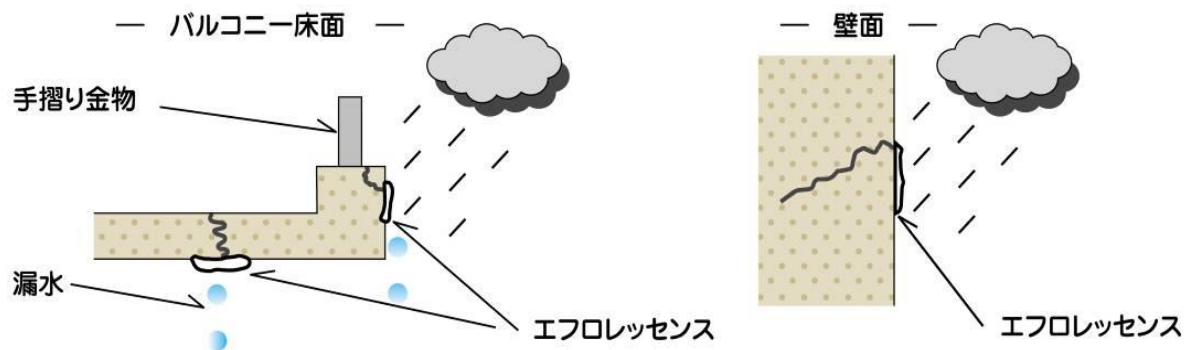
バルコニー・共用廊下・階段の床,溝,巾木の仕上げ現状

【解説】……ひび割れの発生



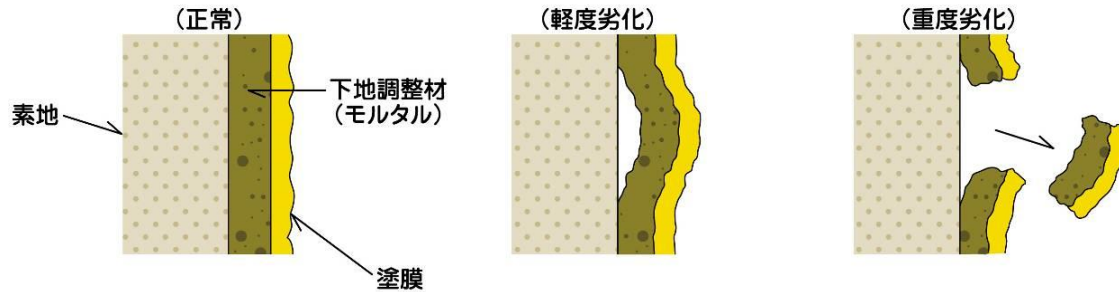
※ ひび割れは「クラック」とも呼ばれ、建物自身に生じる動きや不同沈下・地震、寒暖の差異による膨張収縮等の様々な要因により発生するものであり、不可抗力的なものがその大半を占めます。

【解説】……漏水の発生



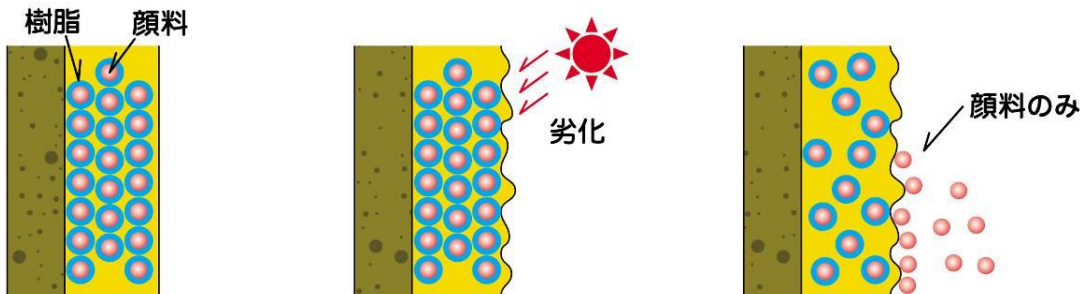
※ 「漏水」は、上部床面の撥水・防水機能の低下や、あるいは「ひび割れ」等の劣化箇所より浸入した水が下階天井等にまで廻る現象であります。

【解説】……今後浮きの発生が考えられます(参考写真)



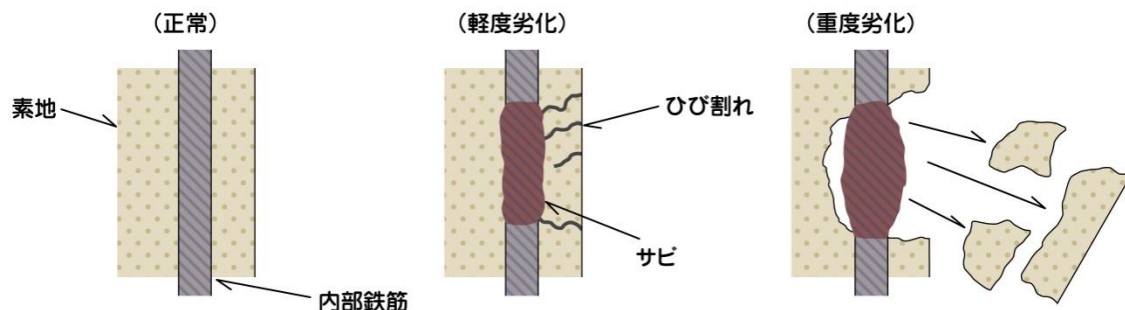
※「浮き」とは、躯体コンクリートと下地調整材やモルタル間、もしくは各仕上材間の層間接着力低下に伴う内部での破断現象を指します。

【解説】……チョーキングの発生が考えられます(参考写真)



※「チョーキング」とは、仕上塗材の劣化を指します。永年の雨風及び紫外線照射、温度の差異等の影響から、塗膜の樹脂や顔料が劣化して分解～粉化し、手で摩ると白色の粉化物が付着する状態にまで変化していきます。

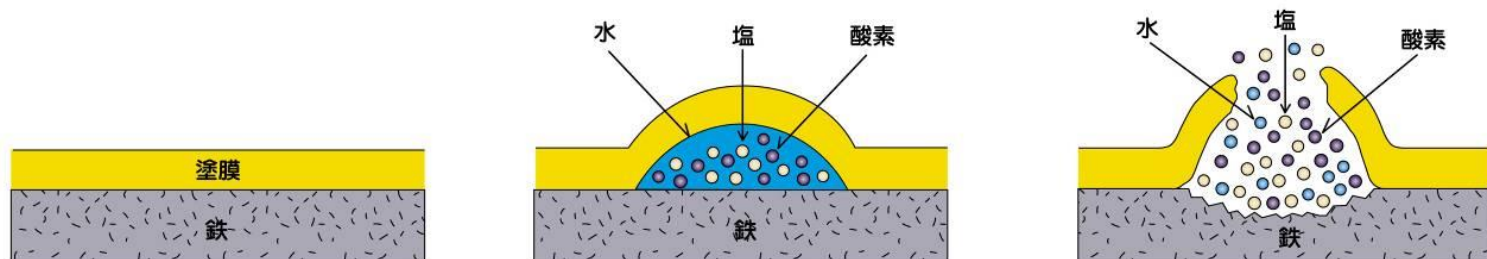
【解 説】・・・爆裂の発生(参考写真)



※「爆裂」は、ひび割れ等の劣化箇所より浸入した水が内部鉄筋層にまで達する、あるいはコンクリートの不可抗力的な中性化によってアルカリ成分が消失し、内部鉄筋の発錆～腐食～体積膨張が要因となり、最終的にはコンクリートの被り部分を押し上げ、ひいては脱落にまで至らせてしまう現象を指します。

【解 説】・・・錆～腐食の発生

一般的に、鉄部塗装部材のメンテナンス実施サイクルは「4～6年程度」が理想的であると言われ、コスト面からも効果的であると考えられています。また、鉄部塗装部材の劣化は、仕上塗膜表層の劣化に始まり、鉄素地の発錆～腐食に至って、美観面のみならず、部材としての機能にすら支障をきたすようになります。

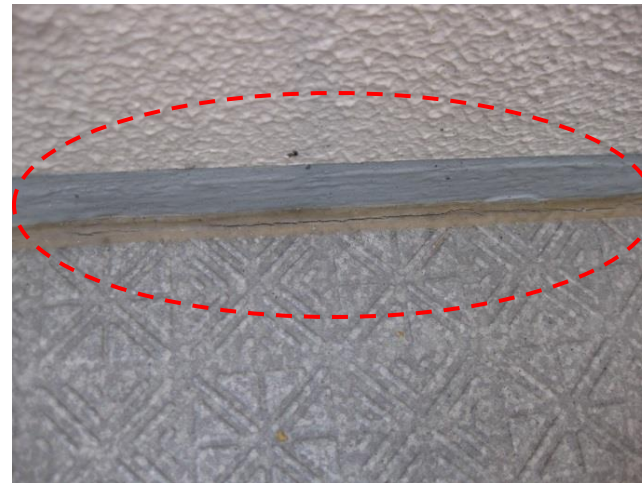


■ 共用廊下

現状、廊下床面は防滑性ビニル床シート貼り、側溝・巾木はウレタン塗膜防水で施工されています。シート表面に多少の汚れの付着、側溝・巾木はウレタンの浮き・カスレ等が発生しています。

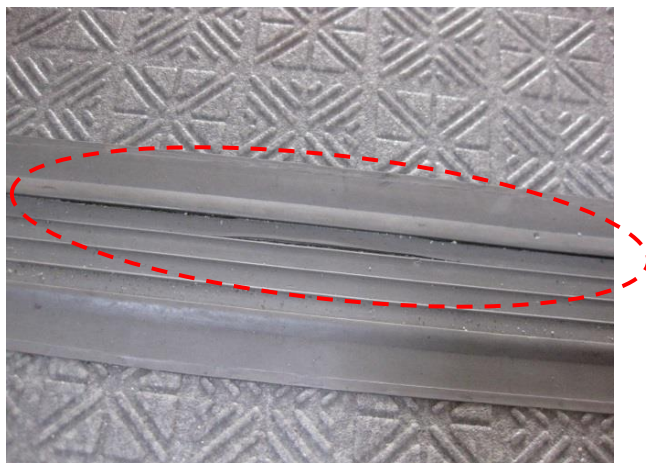


ウレタン防水

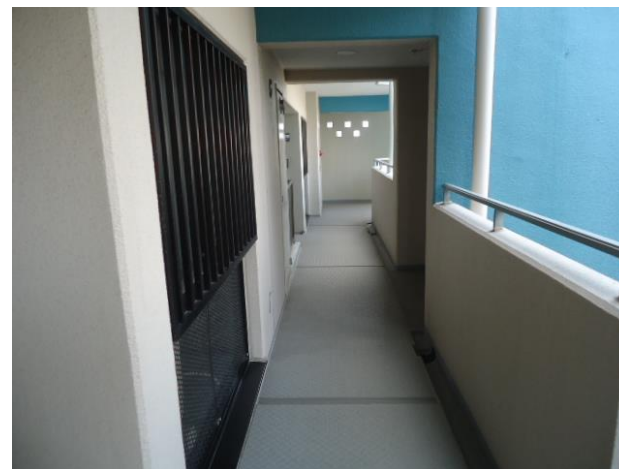


塩ビシート

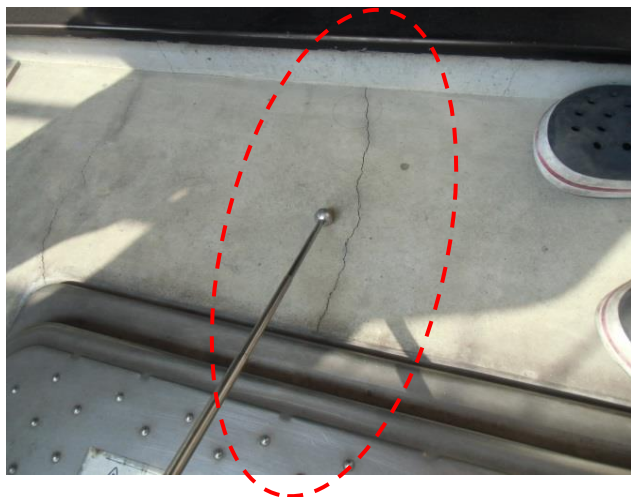
共用廊下



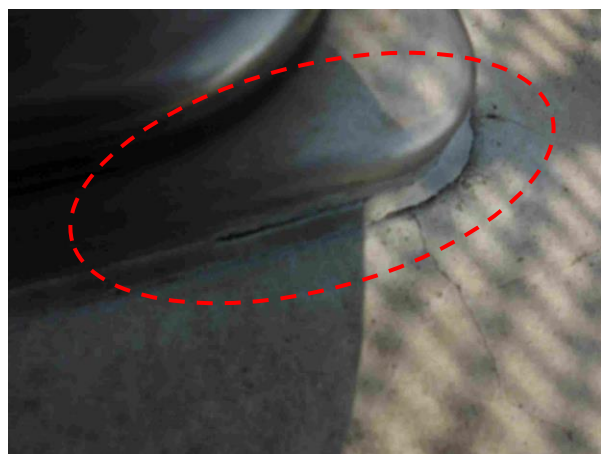
共用廊下



■ バルコニー



バルコニー床面



バルコニー床面

■ 床面

現状、平場・側溝・巾木共に防水モルタル仕上げです。劣化状況としては経年による表層の風化と共に下地のひび割れや浮きが確認されています。防水性能や意匠性も考慮しウレタン塗膜防水＋防滑性床ビニルシート貼りをお薦めいたします。